Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

34 373 Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 34 GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID RONNES TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 12

Ontvangen 4 februari 2016

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel VI, onderdeel D, wordt in artikel 54, tweede lid, onderdeel c, na «artikel 255» ingevoegd «lid 1 onderdelen a en b» en wordt na «Burgerlijk Wetboek» ingevoegd: en die woningverbetering maximaal een jaar voordat op basis van die woningverbetering de huurprijs is verhoogd, is gerealiseerd.

Toelichting

De indiener wil met dit amendement regelen dat – in lijn met het niet meetellen van woningverbetering bij zittende huurders – ook de aan woningverbetering en verduurzaming gerelateerde huuraanpassing bij mutatie (i.c. de harmonisatie) niet in de huursom wordt meegeteld. Hierbij kan worden aangesloten op de bestaande methodiek van het bepalen van de huuraanpassing bij verbetering van woongerief.

In de wet staat dat bij de bepaling van de huursom de huurharmonisatie bij mutatie volledig meetelt. Dit geldt ook in situaties waarbij tijdens de mutatie de woning wordt verbeterd of verduurzaamd en dus een betere kwaliteit krijgt.

Wanneer de woning wordt verbeterd bij zittende huurders, telt de huurverhoging die is gerelateerd aan de woningverbetering of verduurzaming niet mee in de huursom.

Wanneer een verhuurder een bewoond complex woningen wil verbeteren of verduurzamen, dient 70 procent van de huurders daarvoor instemming te verlenen. Om deze instemming te bereiken, kiezen corporaties er steeds vaker voor om geen huurverhoging voor de zittende huurders door te voeren en deze pas bij mutatie door te voeren.

Door nu de harmonisatie volledig mee te tellen in de bepaling van de huursom, zonder rekening te houden met gerealiseerde woningverbetering en verduurzaming, zal er een negatieve prikkel ontstaan op woningverbetering en verduurzaming van bestaand corporatiebezit. De

kst-34373-34
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

mogelijkheden om de geplande investering terug te verdienen, worden immers beperkt.

Daarnaast betekent dit ook dat de energielasten voor bestaand woningbezit minder snel omlaag worden gebracht en dit zet extra druk op de betaalbaarheid van het wonen in de sociale woningvoorraad en op het realiseren van de klimaat- en energiedoelstellingen zoals beoogd.

Ronnes